

A.II. CONSTRUCCIÓN

En la presente sección se analiza el desempeño de la actividad de la construcción local, en base a la evolución de la cantidad de permisos y de la superficie permitida para construir en la Ciudad de Buenos Aires¹. Los últimos datos disponibles se refieren al mes de junio de 2006, por lo que se realizará el estudio de los primeros seis meses del año, con énfasis en el segundo trimestre.

Al principio de la sección, se hace una breve referencia a la situación nacional de la actividad de la construcción para contextualizar la dinámica local. A tal fin, se utiliza la superficie permitida para obras privadas a nivel nacional, así como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, que constituye una guía de la evolución de la actividad efectiva del sector.

La importancia de considerar los permisos de edificación privada en la Ciudad de Buenos Aires radica en que los mismos revelan las expectativas futuras de inversión en el sector, ya que tanto la obligatoriedad del trámite como el carácter oneroso del mismo los convierten en la expresión de una intención firme. De esta manera, la cantidad de permisos de construcción y la superficie correspondiente constituyen importantes indicadores de la futura actividad de la construcción y de la oferta de nuevos inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. La desagregación

de la información según el destino y la ubicación de las construcciones, aporta elementos para evaluar tanto el desempeño de los sectores productivos que realizan inversiones en infraestructura edilicia, como el dinamismo y las características específicas de la construcción residencial.

Asimismo, se examina en esta sección la evolución de los finales de obra declarados ante la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastro del gobierno porteño, los que permiten advertir el tipo de construcción ya concluida y su localización, otorgando mayor análisis al estudio de la construcción en la Ciudad.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES NACIONALES

El Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)², que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a nivel nacional, tuvo un incremento interanual de 21,2% en el acumulado del primer semestre de 2006³. De esta manera, al igual que lo acontecido durante 2005, superó los valores récords de la serie, registrados durante 1998, con un valor 16,2% superior (Gráfico A-II-1).

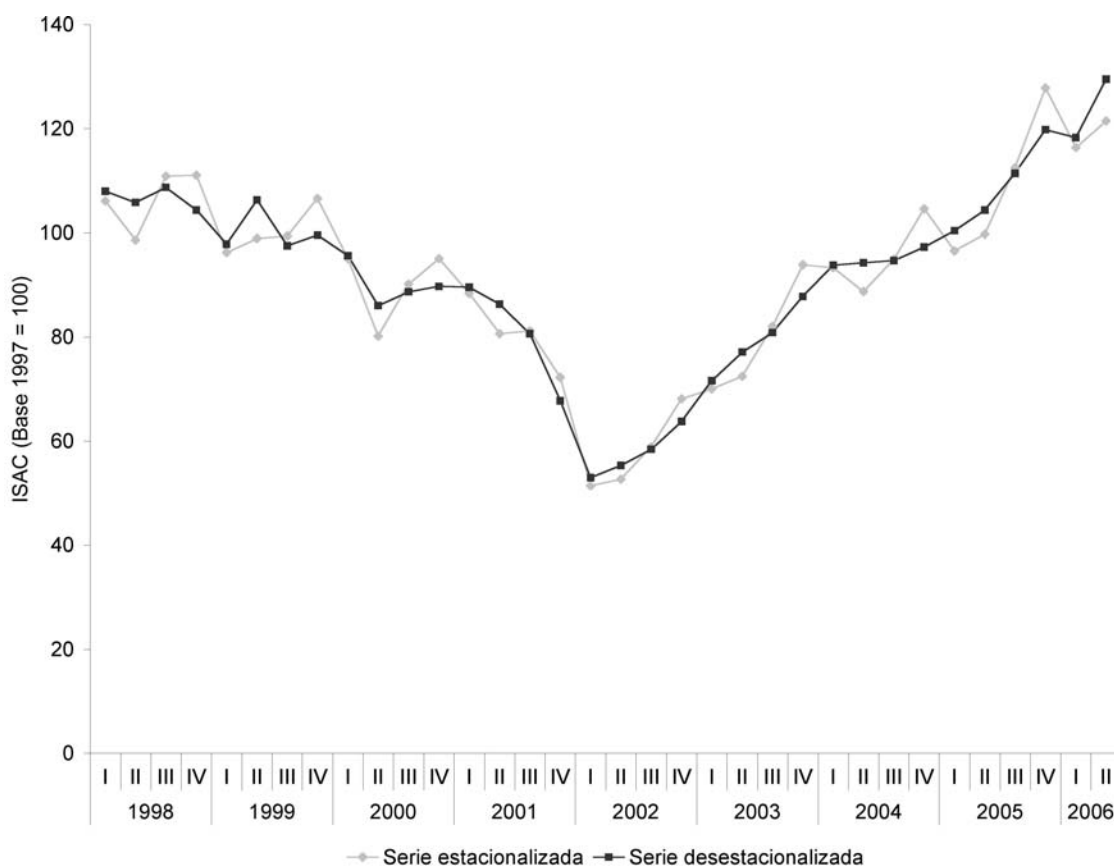
¹ El indicador de la superficie a construir autorizada se elabora a partir de los permisos de edificación que otorga la Dirección General de Fiscalización y Catastro y procesa la Dirección General de Estadística y Censos, ambas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

² El ISAC considera la demanda de insumos por cuatro tipos de obras, según los requerimientos técnicos: edificios (vivienda y otros destinos), construcción vial, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura. A cada bloque puede atribuírsele una función de producción que relaciona los requerimientos de insumos con el producto de la obra. Los insumos considerados son asfalto, caños de acero sin costura, cemento Pórtland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

³ La medición corresponde a la serie estacionalizada, es decir, que considera los efectos de la estacionalidad y de la composición del calendario (días de actividad).

GRÁFICO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. INDICADOR SINTÉTICO DE CONSTRUCCIÓN (ISAC). ARGENTINA. AÑOS 1998-2006. BASE 1997=100



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de INDEC.

La demanda de insumos de la construcción por parte del mercado interno mostró, para el acumulado de los primeros seis meses de 2006, variaciones interanuales positivas en todos los materiales, registrándose los mayores incrementos en Ladrillos huecos (56,2%), Hierro redondo para hormigón (29%) y Cemento Pórtland (25,9%). Le siguieron en importancia Pinturas para construcción (10,4%), Pisos y revestimientos cerámicos (7,9%) y Asfalto (3,4%).

Por otro lado, la superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, medida por el INDEC sobre una nómina

representativa de 42 municipios, entre los que se encuentra la Ciudad de Buenos Aires, obtuvo en el primer semestre de 2006 un aumento interanual de 19,7%, registrando así uno de los valores más elevados de toda la serie histórica, al menos desde 1991.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Actualmente, la construcción es uno de los sectores de la economía con mayor dinamismo. Una de las características principales de la misma es ser procíclica y más volátil que otros componentes de la demanda agregada. Por este

motivo, esta actividad fue una de las más castigadas durante la recesión económica nacional: recién en 2003 se advirtieron claros signos de reactivación, con un aumento interanual de 331,4% en la superficie permitada, pero sobre una base de comparación que fue la más baja de la serie. En 2004 y 2005 el crecimiento se consolidó y, de los datos que se presentan más adelante, se desprende que en 2006 siguió la expansión.

Al presente, la actividad se encuentra motorizada por la construcción de viviendas de primera categoría, dirigidas a sectores de altos ingresos. Por otro lado, a diferencia de los años '90, en los que la construcción se encontraba diversificada a lo largo y a lo ancho de la Ciudad, los edificios tienden cada vez más a concentrarse en pocos barrios, caracterizados fundamentalmente por ser los de mayor poder adquisitivo.

Durante el segundo trimestre de 2006 se registraron 640 permisos de construcción y 659.880 m² de superficie permitada, lo que implicó tasas de variación interanual de 19,9% y 9,4%, respectivamente.

La cantidad de permisos del segundo trimestre de 2006 fue la mayor de los últimos siete años. Se destaca que, incluso tomando en consideración el mismo período de 2003 (el cual mostró valores excepcionalmente altos debido a cambios efectuados en el Código de Edificación), el segundo trimestre de 2006 mostró los valores por lejos más altos de los últimos años. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1998 para encontrar un valor superior (8,7%). Esto muestra el gran dinamismo que está teniendo la construcción en la actualidad, aproximándose en cada vez mayor medida al mejor año de la serie.

Asimismo, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios en moneda local (más del 99% del total), los que en el segundo trimestre de 2006 registraron un alza interanual de 2,3% luego de tres años de caídas ininterrumpidas⁴, permite

vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector.

Durante el acumulado del primer semestre de 2006 se registraron 1.315.431 m² de superficie permitada, correspondientes a 1.273 permisos de edificación. Cabe destacar que la superficie permitada durante los primeros seis meses del año fue superior incluso a la verificada en igual período de 1998 (20,5% superior). Por su parte, el crecimiento interanual en la primera mitad de 2006 fue de 33% en términos de permisos y de 34,6% en superficie.

Asimismo, es sumamente significativo que los crecimientos durante el último año se hayan producido sobre valores de comparación de 2005 que ya mostraban variaciones interanuales altas. Puede apreciarse así que el sector de la construcción está atravesando un período de auge, con un aumento sostenido, tanto en la cantidad de permisos, como en la superficie permitada (Cuadro A-II-1).

⁴ Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-1

CONSTRUCCIÓN. CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES Y TOTAL. PERMISOS, SUPERFICIE CUBIERTA Y VARIACIÓN INTERANUAL. EN VALORES ABSOLUTOS Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	TOTAL				CONSTRUCCIONES NUEVAS				AMPLIACIONES			
	PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA		PERMISOS		SUPERFICIE CUBIERTA	
	CANTIDAD	VARIACIÓN	M ²	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M ²	VARIACIÓN	CANTIDAD	VARIACIÓN	M ²	VARIACIÓN
		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)		INTERANUAL (%)
1998	2.727	2,8	2.236.126	3,8	1.534	6,8	1.992.179	17,0	1.193	-1,8	243.947	-45,9
1999	2.290	-16,0	1.736.821	-22,3	1.270	-17,2	1.525.659	-23,4	1.020	-14,5	211.162	-13,4
2000	2.106	-8,0	1.636.295	-5,8	1.128	-11,2	1.381.962	-9,4	978	-4,1	254.333	20,4
2001	1.307	-37,9	1.027.069	-37,2	666	-41,0	776.276	-43,8	641	-34,5	250.793	-1,4
Trimestre I	441	-15,4	337.901	-21,3	222	-22,4	250.762	-28,1	219	-6,8	87.139	8,0
Trimestre II	359	-28,9	365.559	2,9	183	-35,6	267.077	-17,7	176	-20,4	98.482	220,3
Trimestre III	288	-45,6	195.778	-59,7	149	-49,5	156.786	-62,3	139	-40,6	38.992	-44,4
Trimestre IV	219	-60,3	127.831	-65,0	112	-57,4	101.651	-65,3	107	-62,8	26.180	-64,0
2002	690	-47,2	297.867	-71,0	354	-46,8	237.365	-69,4	336	-47,6	60.502	-75,9
Trimestre I	113	-74,4	41.750	-87,6	55	-75,2	32.796	-86,9	58	-73,5	8.954	-89,7
Trimestre II	139	-61,3	59.411	-83,7	63	-65,6	43.453	-83,7	76	-56,8	15.958	-83,8
Trimestre III	198	-31,3	69.583	-64,5	103	-30,9	52.967	-66,2	95	-31,7	16.616	-57,4
Trimestre IV	240	9,6	127.123	-0,6	133	18,8	108.149	6,4	107	0	18.974	-27,5
2003	1.509	118,7	1.284.977	331,4	982	177,4	1.185.240	371,6	527	56,8	165.545	173,6
Trimestre I	284	151,3	129.857	211,0	168	205,5	108.281	230,2	116	100	21.576	141,0
Trimestre II	617	343,9	785.967	1.222,9	463	634,9	711.264	1.536,9	154	102,6	74.703	368,1
Trimestre III	274	38,4	121.381	74,4	149	44,7	91.246	72,3	125	31,6	30.135	81,4
Trimestre IV	334	39,2	247.772	93,8	202	51,9	208.641	92,9	132	23,4	39.131	106,2
2004	1.822	20,7	1.382.557	7,6	1.175	19,7	1.185.240	5,9	647	22,8	197.317	19,2
Trimestre I	417	46,8	274.515	111,4	278	65,5	246.155	127,3	139	19,8	28.360	31,4
Trimestre II	420	-31,9	328.336	-58,2	274	-40,8	278.755	-60,8	146	-5,2	49.581	-33,6
Trimestre III	491	79,2	371.964	206,4	319	114,1	313.421	243,5	172	37,6	58.543	94,3
Trimestre IV	494	47,9	407.742	64,6	304	50,5	346.909	66,3	190	43,9	60.833	55,5
2005	2.142	17,6	2.160.872	56,3	1452	23,6	1.954.598	64,9	690	6,6	206.274	4,5
Trimestre I	423	1,4	374.276	36,3	279	0,4	338.600	37,6	144	3,6	35.676	25,8
Trimestre II	534	27,1	603.035	83,7	363	32,5	534.609	91,8	171	17,1	68.426	38,0
Trimestre III	567	15,5	556.696	49,7	385	20,7	499.616	59,4	182	5,8	57.080	-2,5
Trimestre IV	618	25,1	626.865	53,7	425	39,8	581.773	67,7	193	1,6	45.092	-25,9
2006												
Trimestre I	633	49,6	655.551	75,2	459	64,5	569.980	68,3	174	20,8	85.571	139,9
Trimestre II	640	19,9	659.880	9,4	464	27,8	584.556	9,3	176	2,9	75.324	10,1
Acumulado Tr.II	1.273	33,0	1.315.431	34,6	923	43,8	1.154.536	32,2	350	11,1	160.895	54,6

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el segundo trimestre de 2006, 88,6% de los metros permitidos correspondieron a obras nuevas, mientras que el 11,4% restante se debió a ampliaciones de edificaciones existentes, proporciones similares a las acontecidas durante 2005. En cambio, estas participaciones relativas, también ubicadas dentro de los parámetros de la década del noventa, difieren mucho de lo ocurrido en los años 2001 y 2002, cuando la crisis hizo aumentar extraordinariamente la proporción de ampliaciones, e inhibió el desarrollo de nuevos proyectos⁵.

La reactivación de la construcción se fundamenta en los bajos costos relativos de los materiales y de la mano de obra en comparación con los precios de las propiedades, ya que, después de la devaluación, el incremento nominal de los costos (en pesos) fue sustancialmente inferior al del precio de las propiedades (valuadas en dólares estadounidenses). Los datos proporcionados por el INDEC sobre evolución de los costos de la construcción, muestran un aumento de más de 130% entre diciembre de 2001 y junio de 2006. En tanto, en lo que respecta al precio de oferta de las unidades, los operadores del mercado hablan de una cotización de los inmuebles en un precio promedio (en dólares) similar a la que existía antes de la devaluación, lo cual implica prácticamente una triplicación en moneda local.

En algunas zonas de la Ciudad los precios que se manejan actualmente superan a los vigentes durante la década pasada⁶. Esto se nota especialmente en los barrios con mayor valor del suelo en los que, como se verá más adelante, se están concentrando los permisos de construcción y la superficie permitida, generando expectativas de superior rentabilidad para los inversores.

Con relación al destino de las construcciones, en la comparación interanual del segundo trimestre de 2006, se observó un incremento de la superficie permitida para uso residencial de 4,9%, mientras que la superficie permitida para actividades económicas registró un aumento de

45,7%. Cabe destacar asimismo que, durante el período analizado, la superficie no residencial representó 14,7% del total, porcentaje similar al de los años 2003, 2004 y 2005, pero muy inferior a los de 2001 y 2002 (40,8% y 28,1% respectivamente), y a los de la década de 1990 (Cuadro A-II-2).

⁵ En el año 2001 el porcentaje de ampliaciones se ubicaba en 24%, mientras que en 2002 se situaba en 20%.

⁶ Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

CUADRO A-II-2

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL (NUEVAS Y AMPLIACIONES), ESTRUCTURA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL POR USO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	RESIDENCIAL			NO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL (%)
1998	1.490.546	6,4	66,7	745.580	-1,1	33,3
1999	1.197.500	-19,7	68,9	539.321	-27,7	31,1
2000	1.181.118	-1,4	72,2	455.177	-16,5	27,8
2001	608.392	-48,7	59,2	418.677	-7,0	40,8
2002	214.041	-64,8	71,9	83.826	-80,0	28,1
Trimestre I	27.513	-89,2	65,9	14.237	-83,0	34,1
Trimestre II	34.869	-79,2	58,7	24.542	-87,6	41,3
Trimestre III	57.189	-50,0	82,2	12.394	-84,8	17,8
Trimestre IV	94.470	31,4	74,3	32.653	-41,6	25,7
2003	1.116.248	421,5	86,9	168.730	101,3	13,1
Trimestre I	105.858	284,8	81,5	24.000	68,6	18,5
Trimestre II	710.877	1938,7	90,4	75.090	206,0	9,6
Trimestre III	84.806	48,3	69,9	36.575	195,1	30,1
Trimestre IV	213.757	126,3	86,2	34.362	5,2	13,8
2004	1.166.136	4,5	84,3	216.421	28,3	15,7
Trimestre I	224.041	111,6	81,6	50.474	110,3	18,4
Trimestre II	288.163	-59,5	87,8	40.173	-46,5	12,2
Trimestre III	328.192	287,0	88,2	43.772	19,7	11,8
Trimestre IV	325.740	52,4	79,9	82.002	138,6	20,1
2005	1.796.012	54,0	83,1	364.860	68,6	16,9
Trimestre I	302.516	35,0	80,8	71.760	42,2	19,2
Trimestre II	536.232	86,1	88,9	66.803	66,3	11,1
Trimestre III	454.507	38,5	81,6	102.189	133,5	18,4
Trimestre IV	502.757	54,3	80,2	124.108	51,3	19,8
2006						
Trimestre I	577.774	91,0	88,1	77.777	8,4	11,9
Trimestre II	562.571	4,9	85,3	97.309	45,7	14,7
Acumulado Tr.II	1.140.345	36,0	86,7	175.086	26,4	13,3

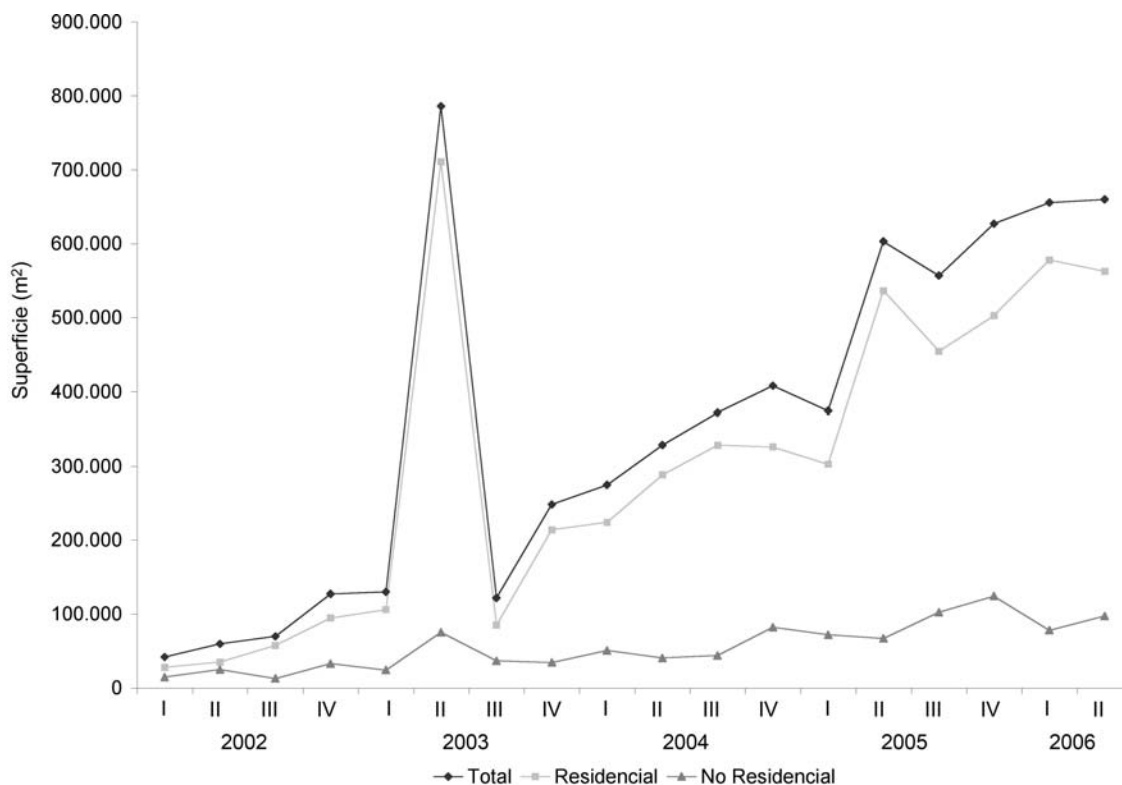
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el acumulado de los primeros seis meses de 2006, por su parte, hubo un incremento de 36% en la superficie residencial, y de 26,4% en la destinada a actividades no residenciales. Esto

contrasta con la evolución de 2005, cuando el crecimiento de las obras no residenciales superó al de las residenciales (Gráfico A-II-2).

GRÁFICO A-II-2

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA POR USO. EN M². CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002-2006



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

USO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

Los permisos para construcciones residenciales se desagregan en multiviviendas y univiviendas. Mientras que las primeras se refieren a edificios residenciales que comprenden dos o más viviendas, las univiviendas son construcciones sobre parcelas propias que poseen una sola vivienda, pudiendo incluir uno o más espacios destinados a fines no residenciales en las mismas⁷.

Cabe recordar que en la década de los noventa, las construcciones de multivivienda habían sido el motor principal de esta actividad en la Ciudad de

Buenos Aires; sin embargo, su participación en la superficie permitida residencial disminuyó en el año 2002, pasando a representar 80,6%. Tras la recuperación en los años 2003, 2004 y 2005, el guarismo en el segundo trimestre de 2006 se ubicó en un nivel cercano al de la década pasada. Así, entre abril y junio de 2006 las multiviviendas explicaron 97,2% de la superficie permitida en el segmento residencial, y ostentan una variación interanual de 6,2%. Por su parte, en la comparación interanual del acumulado del primer semestre del año, la superficie registró un incremento de 38,1%, crecimiento determinado fundamentalmente por la suba del primer trimestre (95,3%).

⁷ Anuario Estadístico 2003 Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Estadística y Censos, Pág. 288.

De manera contrapuesta, las univiviendas trimestre, de 26,5%, pues en el primero aumentó tuvieron un comportamiento negativo en el 9,6% (Cuadro A-II-3). semestre, verificándose una merma de 11,4%, debido fundamentalmente a la baja del segundo

CUADRO A-II-3

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL POR TIPO DE OBRA. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). EN VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	UNIVIVIENDA			MULTIVIVIENDA		
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL RESIDENCIAL (%)
1998	104.362	5,0	7,0	1.386.184	6,5	93,0
1999	80.528	-22,8	6,7	1.116.972	-19,4	93,3
2000	78.473	-2,6	6,6	1.107.645	-0,8	93,4
2001	56.814	-27,6	9,3	551.578	-50,2	90,7
2002	41.430	-27,1	19,4	172.614	-55,5	80,6
Trimestre I	6.134	-70,8	22,3	21.379	-90,8	77,7
Trimestre II	5.945	-54,8	17,0	28.924	-81,3	83,0
Trimestre III	12.705	-1,1	22,2	44.484	-56,2	77,8
Trimestre IV	16.646	70,2	17,6	77.827	25,3	82,4
2003	50.829	22,7	5,7	847.216	390,8	94,3
Trimestre I	16.460	168,3	15,5	89.398	318,2	84,5
Trimestre II	18.749	215,4	2,6	692.128	2292,9	97,4
Trimestre III	15.620	22,9	19,2	65.690	47,7	80,8
Trimestre IV	19.233	15,5	9,0	195.474	151,2	91,0
2004	76.760	51,0	6,6	1.089.376	28,6	93,4
Trimestre I	15.852	-3,7	7,1	208.189	132,9	92,9
Trimestre II	19.891	6,1	6,9	268.272	-61,2	93,1
Trimestre III	20.487	31,2	6,2	307.705	368,4	93,8
Trimestre IV	20.530	6,7	6,3	305.210	56,1	93,7
2005	69.218	-9,8	3,9	1.726.794	58,5	96,1
Trimestre I	15.201	-4,1	5,0	287.315	38,0	95,0
Trimestre II	21.218	6,7	4,0	515.014	92,0	96,0
Trimestre III	16.333	-20,3	3,6	438.174	42,4	96,4
Trimestre IV	16.466	-19,8	3,3	486.291	59,3	96,7
2006						
Trimestre I	16.654	9,6	2,9	561.120	95,3	97,1
Trimestre II	15.604	-26,5	2,8	546.967	6,2	97,2
Acumulado Tr.II	32.258	-11,4	2,8	1.108.087	38,1	97,2

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En cuanto a la categoría de las viviendas a construir, se destaca que durante el segundo trimestre de 2006, 34,8% de las mismas fueron consideradas suntuosas, el máximo nivel de calificación posible. Las viviendas sencillas fueron

26,7%, las confortables 25,8% y 10,9% resultaron lujosas⁸. Por su parte, al considerar el acumulado de los primeros seis meses de 2006, la participación de las viviendas suntuosas asciende hasta alcanzar 37,2% del total. (Cuadro A-II-4).

CUADRO A-II-4

CONSTRUCCIÓN. VIVIENDAS NUEVAS POR CATEGORÍA Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	SENCILLA		CONFORTABLE		LUJOSA		SUNTUOSA	
	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)	SUPERFICIE PERMISADA (M ²)	PARTICIPACIÓN CIUDAD (%)
1998	3.677	28,8	4.623	36,2	967	7,6	3.493	27,4
1999	2.484	25,8	4.008	41,6	1.123	11,7	2.011	20,9
2000	3.024	30,2	4.240	42,3	740	7,4	2.023	20,2
2001	1.210	24,4	1.978	39,9	417	8,4	1.352	27,3
2002	726	41,2	706	40,0	131	7,4	201	11,4
2003	2.557	26,3	4.289	44,0	617	6,3	2.277	23,4
2004	2.297	24,0	3.406	35,6	800	8,4	3.070	32,1
Trimestre I	380	18,8	1.015	50,1	202	10,0	428	21,1
Trimestre II	591	24,6	712	29,6	234	9,7	867	36,1
Trimestre III	647	24,9	747	28,7	146	5,6	1.060	40,8
Trimestre IV	679	26,7	932	36,6	218	8,6	715	28,1
2005	4.088	26,9	3.559	23,4	1.294	8,5	6.248	41,1
Trimestre I	733	26,4	787	28,3	213	7,7	1.046	37,6
Trimestre II	808	18,5	819	18,8	335	7,7	2.396	55,0
Trimestre III	1.358	36,8	884	24,0	261	7,1	1.185	32,1
Trimestre IV	1.189	27,2	1.069	24,5	485	11,1	1.621	37,1
2006								
Trimestre I	1.261	25,4	1.174	23,6	555	11,2	1.976	39,8
Trimestre II	1.446	26,7	1.502	27,8	575	10,6	1.884	34,8
Acumulado Tr.II	2.707	26,1	2.676	25,8	1.130	10,9	3.860	37,2
			VARIACIÓN INTERANUAL (%)					
2004	-10,2		-20,6		29,7		34,8	
2005	78,0		4,5		61,8		103,5	
2006								
Trimestre I	72,0		49,2		160,6		88,9	
Trimestre II	79,0		83,4		71,6		-21,4	
Acumulado Tr.II		75,7		66,6		106,2		12,1
			PARTICIPACION (%)					
Acumulado Tr.II		26,1		25,8		10,9		37,2

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

⁸ Según las definiciones contenidas en el Anuario Estadístico 2003, se establecen las siguientes definiciones de categorías de viviendas. *Sencilla*: es aquella en la que no figuran más ambientes que: vestíbulo, sala de estar o comedor, dormitorios, baño y *toilette* para cada cuatro locales de primera; cocina, lavadero, garage, depósito, servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado. *Confortable*: no pueden figurar más ambientes que escritorio, antecocina, antecomedor o comedor diario; una habitación de servicio y un baño de servicio; un cuarto de planchar. El living y el comedor no deben exceder en conjunto 42 m² de superficie. *Lujosa*: no podrán figurar más que ascensor en las unifamiliares, ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso, ascensor de servicio, hasta tres habitaciones y tres baños de servicio; living-comedor que exceda los 42 m² de superficie. *Suntuosa*: es aquella que, reuniendo las características de las viviendas de categoría lujosa, tienen su construcción complementada con detalles suntuosos o importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio; pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc.

Resulta interesante ver la distribución de las categorías de las viviendas en los distintos barrios de la Ciudad. En este sentido, se destaca que más del 77% de las viviendas nuevas permisadas durante el primer semestre de 2006 en Puerto Madero fueron calificadas como suntuosas. Otros barrios en los que se destaca la gran cantidad de viviendas de la máxima categoría es Chacarita (75,1%), Palermo (68,9%), seguido de Belgrano (63,6%) y Recoleta (61,4%).

A la inversa, los barrios que tuvieron mayor predominio de la categoría más baja (vivienda sencilla) fueron La Boca (100%), Versalles (90,9%), Villa Riachuelo (89,7%), Constitución (75%) y Villa General Mitre (74,5%). Cabe acotar sin embargo que en dichos barrios la cantidad de viviendas permisadas fue mucho menor, debido a que, como se expresó anteriormente, el dinamismo actual del sector se sustenta en la construcción de viviendas de primera categoría.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA SUPERFICIE RESIDENCIAL

En cuanto a la distribución de la superficie residencial⁹ por áreas de la ciudad de Buenos Aires, durante el segundo trimestre de 2006, la zona Oeste concentró 58,1% del total, seguida por la zona Norte, con 33%. Por su parte, el Sur agrupó 4,6% de las obras residenciales, mientras que la participación del área central alcanzó 4,2%¹⁰. De esta manera, más de 90% de la superficie residencial se concentró en el Oeste y en el Norte de la Ciudad (Cuadro A-II-5).

La zona que más creció en superficie permisada residencial durante el segundo trimestre de 2006 fue la Oeste (73,9%), seguida del Sur (15,9%) y del Norte (8,7%). En contraposición, la zona Centro fue la única que reconoció una merma, de 84,6%. Los barrios que más contribuyeron al

crecimiento de la zona Oeste fueron Villa Pueyrredón, Flores y Parque Chacabuco.

Cabe destacar que prácticamente la mitad de la superficie residencial permisada durante el segundo trimestre de 2006, la explicaron cinco barrios: Palermo (13,7%), Caballito (9,4%), Villa Urquiza, (9,3%) Flores (8,8%) y Belgrano (7,4%), en los que tienden a concentrarse las nuevas viviendas de categoría destinadas a sectores de altos ingresos, que son los que sostienen, desde la demanda, el dinamismo del sector.

⁹ La superficie residencial incluye las viviendas nuevas que surgen de los permisos de ampliación, y la no residencial abarca la superficie de otros destinos, así como la de locales de univiviendas y multiviviendas.

¹⁰ En la zona Oeste se incluyen: Agronomía, Almagro, Balvanera, Boedo, Caballito, Chacarita, Constitución, Flores, Floresta, Liniers, Monte Castro, Parque Chacabuco, Paternal, San Cristóbal, Vélez Sarfield, Versalles, Villa Crespo, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa Luro, Villa Ortúzar, Villa Pueyrredón, Villa Real, Villa Santa Rita y Villa Urquiza; en la zona Norte: Belgrano, Coghlan, Colegiales, Nuñez, Palermo, Recoleta y Saavedra; en la zona Sur: Barracas, Boca, Mataderos, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Patricios, San Telmo, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati; mientras que la zona Centro incluye los barrios de Monserrat, Puerto Madero, Retiro y San Nicolás.

CUADRO A-II-5
CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)
1998	12.345	0,9	454.564	32,4	812.642	57,7	126.385	9,0
1999	125.300	11,4	397.064	36,1	462.836	42,2	117.845	10,6
2000	142.095	12,8	387.890	34,7	438.236	39,2	147.989	13,3
2001	7.149	1,4	229.500	45,3	192.828	37,9	76.588	15,3
2002	0	0	61.592	34,3	80.939	45,3	36.689	20,5
2003	94.444	9,3	371.068	36,9	433.050	43,1	108.283	10,5
2004	46.752	4,2	463.906	41,5	539.681	48,3	66.347	5,9
Trimestre I	4.002	1,9	100.776	46,9	98.762	46,0	11.316	5,3
Trimestre II	0	0,0	129.715	46,7	137.482	49,5	10.359	3,7
Trimestre III	2.418	0,8	153.633	48,5	150.338	47,5	10.173	3,2
Trimestre IV	40.332	13,1	79.782	25,9	153.099	49,8	34.499	11,2
2005	249.239	14,5	615.012	35,8	790.116	46,0	62.331	3,6
Trimestre I	30.763	10,7	96.959	33,7	150.358	52,2	9.738	3,4
Trimestre II	147.946	28,9	163.252	31,9	179.642	35,1	21.456	4,2
Trimestre III	2.292	0,5	188.504	43,4	229.652	52,9	13.722	3,2
Trimestre IV	68.238	14,1	166.297	34,5	230.464	47,8	17.415	3,6
2006								
Trimestre I	45.361	8,2	205.039	37,1	286.241	51,8	15.793	2,9
Trimestre II	22.828	4,2	177.495	33,0	312.388	58,1	24.874	4,6
Acumulado Tr.II	68.189	6,3	382.534	35,1	598.629	54,9	40.667	3,7
VARIACIÓN INTERANUAL (%)								
2002	-100,0		-73,2		-58,0		-52,1	
2003	--		502,5		435,0		195,1	
2004	-50,5		25,0		24,6		-38,7	
2005	433,1		32,6		46,4		-6,1	
Trimestre I	668,7		-3,8		52,2		-13,9	
Trimestre II	--		25,9		30,7		107,1	
Trimestre III	-5,2		22,7		52,8		34,9	
Trimestre IV	69,2		108,4		50,5		-49,5	
2006								
Trimestre I	47,5		111,5		90,4		62,2	
Trimestre II	-84,6		8,7		73,9		15,9	
Acumulado Tr.II	-61,8		47,0		81,4		30,4	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

En el acumulado del primer semestre del año, el Oeste fue la zona que más creció (81,4%), seguido del Norte (47%) y el Sur (30,4%). Por último, el Centro fue la única zona que reconoció una merma (61,8%), asociada a las caídas registradas en Puerto Madero y Retiro (63,7% y 89,7%).

En una apertura por barrio, los que más crecieron fueron Villa Pueyrredón, Balvanera, Villa Devoto y Flores, por la zona Oeste; y Saavedra, por el Norte. En la mayoría de los casos se trata de barrios con una densidad de población y viviendas relativamente baja.

Los barrios correspondientes al Sur de la Ciudad (entre los que se encuentran Barracas, San Telmo, Villa Lugano y Villa Soldati), obtuvieron un nivel muy bajo de superficie permitada dentro del total, ya que, entre todos, no llegan a representar un 3% del total (Cuadro A-II-6). Sin embargo, se destaca que algunos verificaron crecimientos relativamente importantes, lo que estaría dando cuenta del desarrollo de nuevas áreas, si bien por el momento el fenómeno tiene un alcance muy limitado.

CUADRO A-II-6

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)			PARTICIPACIÓN (%)		
	2005	2006			2006			2006		
		TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	ACUMULADO Tr. II	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	Tr. II	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	Tr. II
Centro Puerto										
Madero	235.512	41.912	21.149	63.061	54,2	-85,5	-63,7	7,6	3,9	5,8
Retiro	5.182	0	532	532	-100,0	-66,7	-89,7	0,0	0,1	0,0
Norte Belgrano	98.350	43.438	39.929	83.367	151,1	63,7	100,0	7,9	7,4	7,6
Coghlan	20.627	8.304	9.594	17.898	11,9	134,1	55,3	1,5	1,8	1,6
Colegiales	23.683	13.668	7.466	21.134	72,2	4,7	40,3	2,5	1,4	1,9
Núñez	54.107	13.937	16.325	30.262	-8,1	-16,0	-12,5	2,5	3,0	2,8
Palermo	334.081	97.549	73.590	171.139	151,5	-5,0	47,3	17,7	13,7	15,7
Recoleta	57.966	13.975	20.122	34.097	131,6	-25,9	2,8	2,5	3,7	3,1
Saavedra	26.198	14.168	10.469	24.637	228,6	188,0	210,0	2,6	1,9	2,3
Oeste Almagro	65.751	13.646	20.950	34.596	-21,9	73,5	17,1	2,5	3,9	3,2
Balvanera	55.735	9.365	9.005	18.370	-1,3	-59,2	-41,8	1,7	1,7	1,7
Boedo	16.684	4.218	7.154	11.372	48,5	143,8	97,0	0,8	1,3	1,0
Caballito	133.836	71.201	50.707	121.908	145,5	32,4	81,2	12,9	9,4	11,2
Flores	51.628	15.556	47.392	62.948	110,9	214,3	180,4	2,8	8,8	5,8
Parque Chacabuco	21.784	5.063	4.733	9.796	25,9	211,8	76,8	0,9	0,9	0,9
Villa Crespo	41.796	9.664	7.781	17.445	49,7	-24,9	3,8	1,7	1,4	1,6
Villa del Parque	17.996	10.162	11.966	22.128	522,3	76,3	162,8	1,8	2,2	2,0
Villa Devoto	28.957	16.467	11.216	27.683	415,2	131,8	244,6	3,0	2,1	2,5
Villa Pueyrredón	27.940	15.537	20.194	35.731	613,7	297,5	392,4	2,8	3,8	3,3
Villa Urquiza	164.225	51.531	49.922	101.453	50,4	94,8	69,4	9,3	9,3	9,3

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

CUADRO A-II-6 (CONTINUACIÓN)

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA VIVIENDAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

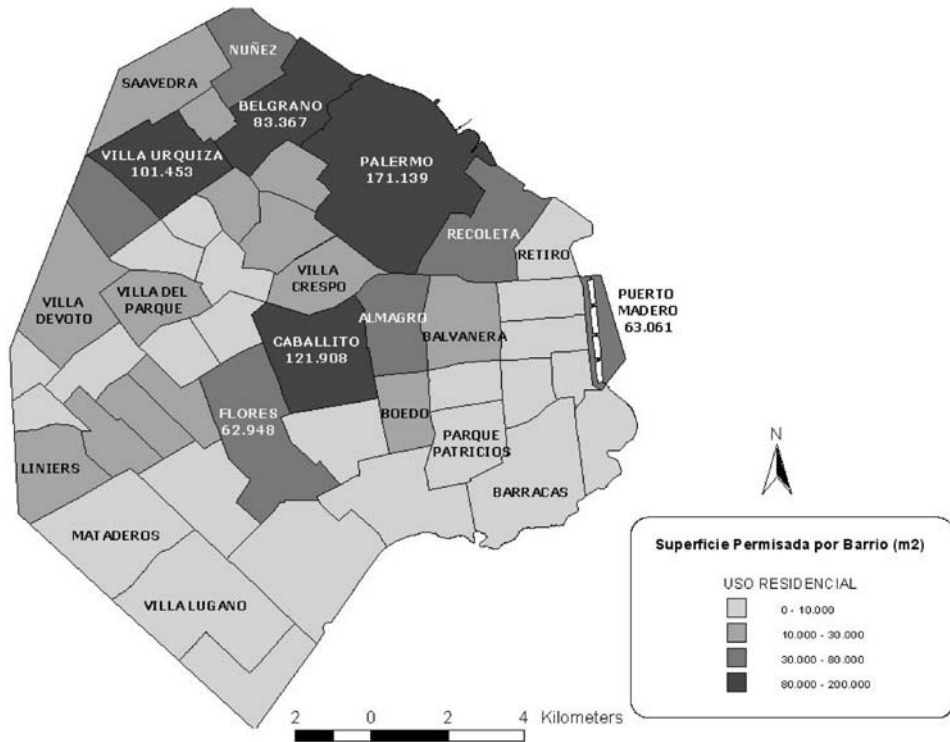
BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)			PARTICIPACIÓN (%)		
	2005	2006			2006			2006		
		TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	ACUMULADO Tr. II	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	ACUMULADO Tr. II	TRIMESTRE I	TRIMESTRE II	ACUMULADO Tr. II
Sur										
Barracas	15.255	4.570	3.937	8.507	36,0	-54,3	-29,0	0,8	0,7	0,8
Mataderos	12.462	3.256	6.318	9.574	21,0	41,5	33,8	0,6	1,2	0,9
Parque Patricios	10.471	2.585	1.432	4.017	--	-58,4	16,6	0,5	0,3	0,4
San Telmo	2.592	766	368	1.134	-57,3	--	-36,9	0,1	0,1	0,1
Villa Lugano	5.761	1.281	1.430	2.711	138,1	5,7	43,4	0,2	0,3	0,2
Villa Soldati	0	0	319	319	--	--	--	0,0	0,1	0,0
Otros Destinos	188.119	70.615	83.585	154.200	109,0	116,8	113,1	12,8	15,5	14,1
Total	1.716.698	552.434	537.585	1.090.019	91,9	4,9	36,2	100	100	100

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por último, los barrios con mayor superficie en los que se están concentrando las nuevas permisada durante el primer semestre de 2006 construcciones de categoría. De esta manera, se fueron Palermo (15,7%), Caballito (11,2%), Villa verifica una segmentación de la construcción similar a la del segundo trimestre del año. Urquiza (9,3%) y Belgrano (7,6%) (Mapa A-II-1),

MAPA A-II-1

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE I 2006



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

USO NO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD

En el segundo trimestre de 2006, se verificó un importante incremento interanual de la construcción no residencial (45,7%). La superficie destinada a *Transporte* fue la que más creció, con un aumento de 230,5%. Le siguieron en importancia los incrementos de *Comercio* (143,9%), *Administración, Banca y Finanzas* (121,1%) y *Educación y Salud* (111,5%). Por último, *Industria, Hotelería y Alojamiento* y *Almacenaje y Galpones* fueron los únicos sectores que tuvieron una caída interanual (68,9% y 49,1% y 32,4%, respectivamente).

En cuanto al acumulado del primer semestre de 2005, se mantuvo en términos generales la performance de la construcción no residencial del segundo trimestre, con excepción de *Industria* y de *Hotelería y Alojamiento*, que verificaron una suba de 6,2% y 0,5%, respectivamente; y de *Educación y Salud*, que registró una merma de 38,4%. La mayor contribución al incremento de la construcción no residencial correspondió a *Transporte* y a *Comercio*, que crecieron por encima de la media (Cuadro A-II-7).

CUADRO A-II-7

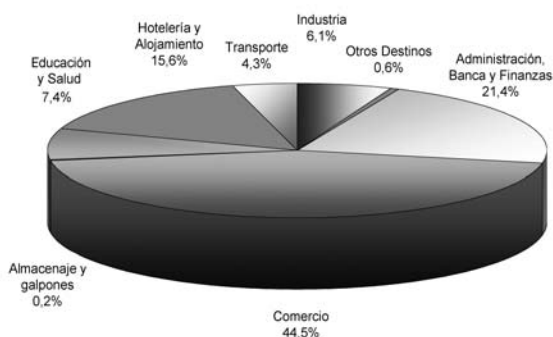
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL POR SECTOR. SUPERFICIE PERMISADA TOTAL (CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES). VALOR ABSOLUTO Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2004-2006

PERÍODO	INDUSTRIA	ADMINISTR., BANCA Y FINANZAS	COMERCIO	EDUCACIÓN Y SALUD	HOTEL Y ALOJAMIENTO	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y GALPONES	OTROS DESTINOS	TOTAL
SUPERFICIE PERMISADA (M²)									
2004	10.202	22.933	97.247	33.486	11.957	11.891	3.787	24.918	216.421
Trimestre I	3.375	4.302	28.732	6.900	3.796	1.700	0	1.669	50.474
Trimestre II	1.760	3.357	23.858	4.333	433	1.214	2.022	3.196	40.173
Trimestre III	1.925	6.203	23.567	1.839	4.264	3.649	876	1.449	43.772
Trimestre IV	3.142	9.071	21.090	20.414	3.464	5.328	889	18.604	82.002
2005	15.721	82.873	105.411	32.206	50.064	16.110	57.110	5.365	364.860
Trimestre I	1.308	21.024	15.952	16.337	7.860	367	8.535	377	71.760
Trimestre II	8.742	12.979	17.036	4.666	19.272	1.270	482	2.356	66.803
Trimestre III	2.693	36.977	30.810	9.173	15.269	6.378	152	737	102.189
Trimestre IV	2.978	11.893	41.613	2.030	7.663	8.095	47.941	1.895	124.108
2006									
Trimestre I	7.954	8.762	36.411	3.077	17.468	3.259	0	846	77.777
Trimestre II	2.717	28.701	41.559	9.868	9.806	4.197	326	135	97.309
Acumulado Tr.II	10.671,0	37.463,0	77.970,0	12.945	27.274	7.456	326	981	175.086
VARIACIÓN INTERANUAL (%)									
2005	54,1	261,4	8,4	-3,8	318,7	35,5	1.408,1	-78,5	68,6
Trimestre I	-61,2	388,7	-44,5	136,8	107,1	-78,4	--	-77,4	42,2
Trimestre II	396,7	286,6	-28,6	7,7	4.350,8	4,6	-76,2	-26,3	66,3
Trimestre III	39,9	496,1	30,7	398,8	258,1	74,8	-82,6	-49,1	133,5
Trimestre IV	-5,2	31,1	97,3	-90,1	121,2	51,9	5.292,7	-89,8	51,3
2006									
Trimestre I	508,1	-58,3	128,3	-81,2	122,2	788,0	-100,0	124,4	8,4
Trimestre II	-68,9	121,1	143,9	111,5	-49,1	230,5	-32,4	-94,3	45,7
Acumulado Tr.II	6,2	10,2	136,4	-38,4	0,5	355,5	-96,4	-64,1	26,4

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, el sector que tuvo mayor participación dentro del total durante el primer semestre de 2006 fue *Comercio*, con 44,5% del total de superficie permisada, seguido por *Administración, Banca y Finanzas* (21,4%), y *Hotelería y Alojamiento* (15,6%) (Gráfico A-II-3)¹¹.

**GRÁFICO A-II-3
CONSTRUCCIÓN. COMPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE PERMISADA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE I 2006**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PERMISOS NO RESIDENCIALES

Al analizar la evolución de la superficie no residencial por zonas durante el segundo trimestre de 2006, se observa que la mayor proporción de la superficie permisada correspondió a la zona Oeste (52,9% del total de la Ciudad). Dicho porcentaje se encuentra asociado al excelente desempeño de los barrios de Balvanera y Villa Ortúzar, que acumularon más del 21% de la superficie permisada nueva no residencial del conjunto de la Ciudad. La participación del Oeste fue seguida de lejos por el Sur (18,7%), el Norte (14,6%) y, por último, el Centro (13,8%).

Durante el acumulado de los primeros seis meses del año 2006, fue también el Oeste que acumuló la mayor proporción de superficie permisada no

residencial (50,8%), seguido por el Centro, el Sur y finalmente el Norte de la Ciudad. En dicho período, la zona Oeste fue la que tuvo el mayor incremento interanual de su superficie permisada (64,7%), asociada fundamentalmente al excelente comportamiento verificado durante el segundo trimestre del año. Le siguió en importancia de crecimiento el Sur (16,2%), y el Centro (9,1%). Por último, el Norte fue la única zona que reconoció una merma (3,7%), asociada a la caída del primer trimestre, de 43,4% (Cuadro A-II-8).

¹¹ Para información adicional sobre la construcción de *Hotelería y alojamiento* en la Ciudad de Buenos Aires, véase la sección *Inversiones en la Ciudad de Buenos Aires* al segundo trimestre de 2006, en esta misma edición.

CUADRO A-II-8

CONSTRUCCIÓN. SUPERFICIE PERMISADA NUEVA NO RESIDENCIAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR	
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)
1998	299.636	46,6	88.130	13,7	172.234	26,8	83.368	13
1999	35.515	7,4	125.401	26,4	224.856	47,2	89.979	19
2000	121.049	36,4	82.428	24,8	75.093	22,6	54.180	16,2
2001	26.860	14,1	28.818	14,9	108.224	56,4	27.294	14,4
2002	30.241	41,2	12.898	17,5	23.249	31,7	6.928	9,6
2003	11.522	11,1	25.142	24,2	49.046	47,2	18.200	17,4
2004	15.165	10,0	38.321	25,2	81.864	53,9	16.460	10,8
Trimestre I	4.020	10,0	2.308	5,7	30.808	76,7	3.022	7,5
Trimestre II	1.955	7,1	7.107	25,9	12.226	44,5	6.165	22,5
Trimestre III	2.678	7,7	6.194	17,7	22.762	65,1	3.326	9,5
Trimestre IV	6.512	13,2	22.712	46,1	16.068	32,6	3.947	8,0
2005	43.463	13,4	84.696	26,1	163.553	50,4	32.689	10,1
Trimestre I	9.117	14,6	14.573	23,3	30.602	48,9	8.301	13,3
Trimestre II	22.837	37,9	7.075	11,7	18.757	31,1	11.640	19,3
Trimestre III	8.314	9,9	41.240	49,1	29.227	34,8	5.173	6,2
Trimestre IV	3.195	2,7	21.808	18,6	84.967	72,3	7.575	6,4
2006								
Trimestre I	22.944	31,0	8.251	11,2	35.718	48,3	7.067	9,6
Trimestre II	11.902	13,8	12.595	14,6	45.561	52,9	16.112	18,7
Acumulado Tr.II	34.846	21,8	20.846	13,0	81.279	50,8	23.179	14,5
			VARIACIÓN INTERANUAL (%)					
2002	12,6		-55,2		-78,5		-74,6	
2003	-61,9		94,9		111,0		162,7	
2004	31,6		52,4		66,9		-9,6	
2005	186,6		121,0		99,8		98,6	
Trimestre I	126,8		531,4		-0,7		174,7	
Trimestre II	1.068,1		-0,5		53,4		88,8	
Trimestre III	210,5		565,8		28,4		55,5	
Trimestre IV	-50,9		-4,0		428,8		91,9	
2006								
Trimestre I	151,7		-43,4		16,7		-14,9	
Trimestre II	-47,9		78,0		142,9		38,4	
Acumulado Tr.II	9,1		-3,7		64,7		16,2	

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Los barrios que recibieron mayor superficie y San Telmo (8,3%), los cuales acumularon en permisada no residencial durante el segundo conjunto 42,4% de este tipo de superficie (Cuadro trimestre de 2006 fueron Monserrat (12,2%), A-II-9). seguido por Balvanera (11%), Villa Ortúzar (10,9)

CUADRO A-II-9

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. BARRIOS SELECCIONADOS. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

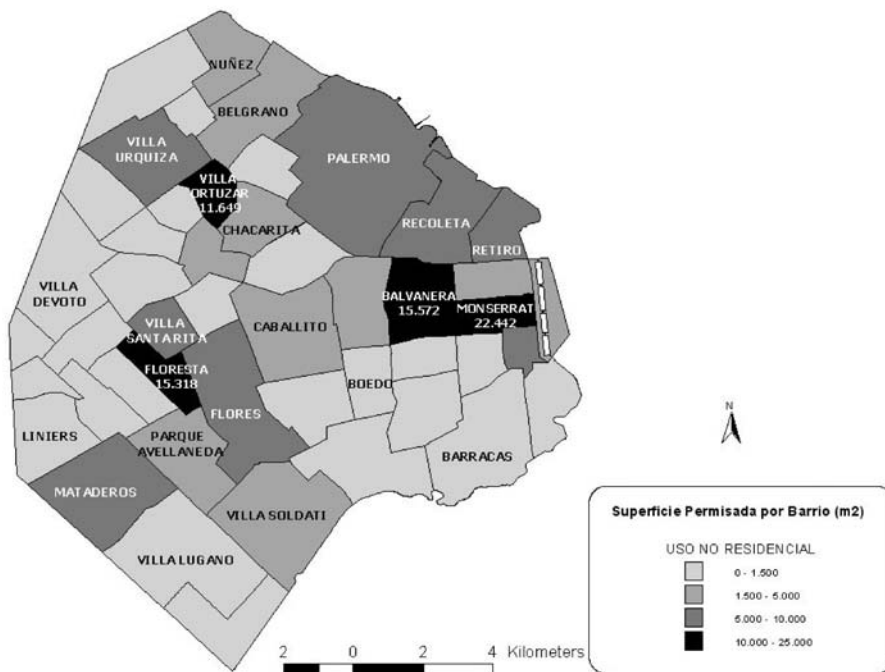
BARRIOS	SUPERFICIE (M ²)				VARIACIÓN INTERANUAL (%)				PARTICIPACIÓN (%)		
	2005	2006			2005	2006			2006		
		TRIMESTRE I 2006	TRIMESTRE II 2006	ACUMULADO Tr. II		TRIMESTRE I 2006	TRIMESTRE II 2006	ACUMULADO Tr. II	TRIMESTRE I 2006	TRIMESTRE II 2006	ACUMULADO Tr. II
Centro Monserrat	11.020	11.936	10.506	22.442	238,1	32,8	49.928,6	149,2	16,1	12,2	14,0
Puerto Madero	6.266	2.912	0	2.912	427,4	--	-100,0	-48,6	3,9	0,0	1,8
San Nicolás	25.540	191	1.396	1.587	173,3	--	-91,9	-90,7	0,3	1,6	1,0
Norte Belgrano	12.048	407	4.412	4.819	395,8	-90,5	807,8	1,3	0,6	5,1	3,0
Coghlan	1.237	25	22	47	48,1	--	-96,3	-92,1	0,0	0,0	0,0
Núñez	6.179	1.576	479	2.055	65,6	64,9	-57,0	-0,7	2,1	0,6	1,3
Palermo	51.147	2.978	5.058	8.036	117,5	-39,8	39,3	-6,3	4,0	5,9	5,0
Recoleta	11.320	2.613	2.624	5.237	92,8	-39,4	173,3	-0,6	3,5	3,0	3,3
Saavedra	1.481	541	0	541	7,6	481,7	-100,0	190,9	0,7	0,0	0,3
Almagro	9.572	2.853	799	3.652	94,2	-62,8	613,4	-53,1	3,9	0,9	2,3
Oeste Balvanera	18.640	6.061	9.511	15.572	86,3	-43,1	851,1	33,6	8,2	11,0	9,7
Caballito	2.499	902	2.371	3.273	-68,7	-26,7	1.618,1	139,1	1,2	2,8	2,0
Constitución	5.407	0	69	69	218,2	--	--	--	0,0	0,1	0,0
Chacarita	1.950	2.687	613	3.300	-21,0	630,2	-47,3	115,4	3,6	0,7	2,1
Flores	64.179	615	4.988	5.603	463,6	-66,2	-35,0	-41,0	0,8	5,8	3,5
Floresta	24.239	9.998	5.320	15.318	14,6	171,9	67,5	123,5	13,5	6,2	9,6
Parque											
Chacabuco	1.023	211	38	249	-29,5	--	-95,0	-66,9	0,3	0,0	0,2
Villa Crespo	4.363	233	1.194	1.427	85,1	-81,7	0,6	-42,0	0,3	1,4	0,9
Villa Devoto	3.627	285	628	913	196,6	13,1	-21,5	-13,2	0,4	0,7	0,6
Villa Pueyrredón	1.376	76	177	253	61,3	-64,2	-69,9	-68,4	0,1	0,2	0,2
Villa Urquiza	5.504	1.732	4.207	5.939	108,01	914,0	2.496,9	2.294,8	2,3	4,9	3,7
Villa Ortuzar	2.147	2.249	9.400	11.649	-3,1	--	--	--	3,0	10,9	7,3
Barracas	1.765	0	1.029	1.029	90,0	--	--	--	0,0	1,2	0,6
Sur Mataderos	7.906	3.879	2.353	6.232	58,1	24,6	-3,0	12,5	5,2	2,7	3,9
Parque Patricios	846	452	552	1.004	-75,8	--	143,2	342,3	0,6	0,6	0,6
San Telmo	2.364	0	7.182	7.182	74,1	-100,0	32.545,5	1.396,3	0,0	8,3	4,5
Villa Lugano	11.329	1.211	27	1.238	1.566,0	115,5	-99,7	-85,4	1,6	0,0	0,8
Villa Soldati	2.550	1.354	747	2.101	59,0	-43,8	--	-12,8	1,8	0,9	1,3
Otros Barrios	26.877	16.003	10.468	26.471	59,8	205,1	222,5	211,7	21,6	12,1	16,5
Total	324.401	73.980	86.170	160.150	113,7	18,2	42,9	30,3	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permitida no residencial durante el acumulado de los primeros seis meses de 2006 fueron Monserrat (14%), Balvanera (9,7%), Floresta (9,6%), y Villa Ortúzar (7,3%) (Mapa A-II-2).

MAPA A-II-2

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. SUPERFICIE PERMISADA PARA OBRAS NUEVAS POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. SEMESTRE I 2006



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos con datos de DGFOyC.

FINALES DE OBRA

La información sobre finales de obra permite advertir las obras terminadas en el ámbito de la Ciudad¹². En este sentido, la información suministrada por la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastros da cuenta de la terminación de 221 obras correspondientes a 307.365 m² en el primer semestre de 2006. Se destaca que la

cantidad de obras fue 3,8% superior a la verificada en el último semestre del año anterior.

En lo que respecta al tipo de obra finalizada, en el primer semestre de 2006 el 89,1% correspondió a construcciones residenciales, mientras que el 10,9% restante correspondió a obras productivas (Cuadro A-II-10).

¹² Este trámite informa sobre el final de la obra ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la Dirección de Fiscalización, Obras y Catastro (DGFOyC), que pudo haber ocurrido con anterioridad, dado que la presentación no es obligatoria. Por lo general, los nuevos permisos se transforman en obras finalizadas a partir del año, ya que es el tiempo mínimo que dura el ciclo de construcción.

CUADRO A-II-10

CONSTRUCCIÓN. FINALES DE OBRA RESIDENCIALES, NO RESIDENCIALES Y TOTAL. PERMISOS Y SUPERFICIE CUBIERTA. EN VALORES ABSOLUTOS Y VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

PERÍODO	TOTAL		RESIDENCIALES		NO RESIDENCIALES	
	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M ²)	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M ²)	PERMISOS	SUPERFICIE CUBIERTA (M ²)
2005						
Mayo	10	4.760	7	2.593	3	2.168
Junio	44	20.529	36	17.064	8	3.465
Trimestre III	94	174.977	81	109.202	51	65.774
Trimestre IV	119	165.613	97	131.385	22	34.227
2006						
Trimestre I	103	128.440	90	83.178	13	45.262
Trimestre II	118	178.925	107	149.727	11	29.198
Acumulado Tr.II	221	307.365	197	232.904	24	74.460

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

FINALES DE OBRA RESIDENCIALES

En el primer semestre de 2006, se declararon más de 230.000 m² residenciales correspondientes a 197 finales de obras, 94% de los cuales correspondieron a multiviviendas, y el 6% restante a univiviendas. La dimensión promedio por obra finalizada fue de 1.182 m².

Se destaca que prácticamente las dos terceras partes de la superficie residencial perteneció a la zona norte, mientras que la zona Oeste acumuló 33%. El centro y el sur de la ciudad concentraron sólo el 2,2% y el 1,3%, respectivamente (Cuadro A-II-11).

CUADRO A-II-11

CONSTRUCCIÓN. USO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR		TOTAL
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	
2005									
Mayo	0	0,0	1.553	59,9	1.039	40,1	0	0,0	2.593
Junio	0	0,0	8.345	48,9	8.560	50,2	159	0,9	17.064
Trimestre III	47.007	43,0	21.377	19,6	38.879	35,6	1.938	1,8	109.202
Trimestre IV	0	0,0	7.827	41,9	9.885	52,9	984	5,3	18.697
2006									
Trimestre I	0	0,0	36.795	44,2	44.642	53,7	1.741	2,1	83.178
Trimestre II	5.202	3,5	110.826	74,0	32.363	21,6	1.336	0,9	149.727
Acumulado Tr.II	5.202	2,2	147.620	63,4	77.005	33,1	3.077	1,3	232.904

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

De manera similar a lo sucedido con la superficie permisada para construir, la mayor parte de la superficie residencial de finales de obra se concentró en los barrios de Palermo (19,1%), Caballito (13,9%) y Villa Urquiza (13,4%), seguidos de Recoleta (8,1%) y Belgrano (7,2%), los que representan más del 60% del área construida de la Ciudad.

FINALES DE OBRA NO RESIDENCIALES

En el primer semestre de 2006, se registraron 24 construcciones no residenciales, que conforman 74.460 m². Prácticamente la mitad de esta superficie correspondió a *Administración y banco*, 23,4,% a *Hoteles y alojamiento*, y 13,1% a *Educación, salud y servicios sociales*, que agruparon el 86% de los finales de obra no residenciales registrados durante el primer semestre de 2006 (A-II-12). Se destaca que la superficie no residencial registrada durante dicho período fue 25% menor a la verificada en el último semestre del año anterior.

CUADRO A-II-12
CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR CATEGORÍA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

PERÍODO	ADMINISTRACIÓN Y BANCO		GARAJES Y ESTACIONES DE SERVICIOS		COMERCIOS		EDUCACIÓN, SALUD Y SERVICIOS SOCIALES		HOTELES Y ALOJAMIENTO		INDUSTRIA, TRANSPORTE Y DEPÓSITO		TOTAL	
	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)	CANTIDAD DE OBRAS	SUPERFICIE DECLARADA (M ²)
2005														
Mayo	2	2.138	0	0	1	30	0	0	0	0	0	0	3	2.168
Junio	0	0	2	832	3	1.628	0	0	0	0	3	1.005	8	3.465
Trimestre III	1	1.315	4	4.488	7	56.713	2	3.259	0	0	0	0	14	65.774
Trimestre IV	5	2.504	0	0	9	3.812	2	7.207	2	16.201	3	4.274	21	33.997
2006														
Trimestre I	2	36.810	3	4.031	5	2.839	0	0	1	236	2	1.346	13	45.262
Trimestre II	2	39	0	0	3	1.456	3	9.729	2	17.155	1	820	11	29.198
Acumulado Tr.II	4	36.849	3	4.031	8	4.295	3	9.729	3	17.391	3	2.166	24	74.46

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOYC.

Al analizar la distribución territorial de los finales de obra no residenciales, se observa que la zona Centro concentró, en el primer semestre del año, 71,9% de los finales de obra, asociado a la

excelente *performance* del barrio de Retiro. Por su parte, las zonas Sur y Oeste agruparon 13,3% y 10,5%, mientras que el Norte concentró el 4,3% restante (Cuadro A-II-13).

CUADRO A-II-13

CONSTRUCCIÓN. USO NO RESIDENCIAL. FINALES DE OBRA POR ZONA. EN VALOR ABSOLUTO Y PORCENTAJE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2005-2006

PERÍODO	CENTRO		NORTE		OESTE		SUR		TOTAL
	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	M ²	PARTICIPACIÓN (%)	
2005									
Mayo	203	9,4	1.934	89,2	30	1,4	0	0,0	2.168
Junio	0	0,0	733	21,2	903	26,1	1.829	52,8	3.465
Trimestre III	0	0,0	7.536	11,5	58.238	88,5	0	0,0	65.774
Trimestre IV	17.038	50,1	10.256	30,2	6.547	19,3	156	0,5	33.997
2006									
Trimestre I	36.415	80,5	1.590	3,5	5.081	11,2	2.176	4,8	45.262
Trimestre II	17.155	58,8	1.587	5,4	2.754	9,4	7.702	26,4	29.198
Acumulado Tr.II	53.569	71,9	3.178	4,3	7.835	10,5	9.879	13,3	74.460

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGFOyC.

El barrio que registró la mayor superficie fue Retiro, acumulando 65,6% del total de los finales de obra no residenciales de la Ciudad, en virtud de dos construcciones que sumaron prácticamente

50.000 m². Le siguieron, en orden de importancia, Villa Lugano (10,3%), Monserrat (6,3%) y Balvanera (5,1%).

SÍNTESIS

- El ISAC, indicador que indaga sobre el nivel de la actividad del sector de la construcción a nivel nacional, se incrementó 21,2% en el primer semestre de 2006. De esta manera, superó, al igual que lo acontecido durante 2005, los valores récords de la serie, registrados durante 1998, con un valor 16,2% superior al de igual período de dicho año.
- Durante el segundo trimestre de 2006 se registraron 640 permisos de construcción en la Ciudad de Buenos Aires y 659.880 m² de superficie permitada, lo que implicó tasas de variación interanual de 19,9% y 9,4%, respectivamente. En el primer semestre de 2006, se registraron 1.273 permisos de edificación y 1.315.431 m² de superficie permitada, lo que significó un crecimiento interanual de 33% y 34,6%, respectivamente.
- La cantidad de permisos del segundo trimestre de 2006 en la Ciudad fue la mayor de los últimos siete años. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 1998 para encontrar un valor superior (8,7%).
- En el segundo trimestre de 2006, la superficie destinada para uso residencial registró un incremento de 4,9%, mientras que el área permitada para actividades económicas subió 45,7%. En el acumulado del primer semestre, por su parte, los incrementos fueron de 36% y 26,4%, respectivamente.
- Dentro del uso residencial, la superficie permitada correspondió principalmente a multiviviendas, las cuales representaron, durante los primeros seis meses de 2006 el 97,2%.
- En el primer semestre de 2006, 55% de la superficie residencial permitada fue explicada por 6 barrios (Palermo, Belgrano, Puerto Madero, Flores, Villa Urquiza y Caballito). Por su parte, los barrios que recibieron mayor superficie permitada no residencial fueron Monserrat (14%), Balvanera (9,7%), Floresta (9,6%) y Villa Ortúzar (7,3%).
- Las perspectivas para el sector de la construcción son alentadoras. Este pronóstico se basa en el aumento de la superficie permitada para edificar, las buenas expectativas manifestadas por los empresarios del sector, los anuncios de nuevas licitaciones de obras públicas, el importante crecimiento de la superficie no residencial como correlato del crecimiento económico, así como en las constantes novedades de edificación de obras privadas de gran categoría. Asimismo, la relativa recuperación de los créditos hipotecarios, los que en el segundo trimestre de 2006 registraron una alza interanual de 2,3% luego de tres años de caídas ininterrumpidas, permite vislumbrar una continuación de la tendencia positiva del sector. Sin embargo, resulta imprescindible un mayor desarrollo del sistema crediticio, más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de los sectores medios de la población.